

如何在低迷的房市中淘寶

對於眼下想買房的人來說，法拍房為他們提供了一個絕佳的淘寶機會。但是，您需要擁有良好的信用記錄或可靠的現金來源，而且還要有不錯的挑選眼光。

專辦法拍房的过程能令人異常興奮。報紙中法拍房的出售通告編排得雜亂無章；介紹相關信息的網站每月收費高得驚人；收回了房產的放貸機構在介紹它們時信口如金，多一個字都不願意講。而且許多地產代理都對此類交易沒什麼經驗，而且也不願意過問。

這就意味著在買家必須費心費力地自己加大「偵察」力度，自己動手找到最佳房產。以下就是一些起步時的要領：

通盤考慮周邊區域。雖然這年頭兒財、賄、賂、騙的房產處處可見，但這不是每一扇門背後都有一樁精彩的買賣在向你招手，特別在

房主當年在市場高點購房，或整個鄰近區域是一攔不攔的情況下，最好的辦法是關注那些法拍數量相對較少、就業增長良好的地區。一旦住房市場恢復正常，這些地段總能夠迅速重現活力。如果你已經鎖定了某一地區，並開始研究起當地的房價時，你不妨自己開車在周邊轉轉，找到那些相對於保養的房屋，然後就可以多問幾家了。你或許能直接找到一個在財務方面捉襟見肘的買家，甚至能從他拖欠房貸款前與他成交。

●研究該處房產。雖然眼下手中小冊子或房產廣告信息的大地產業門戶網站都算不上法拍房這一類，但它們大多都只提供最基本的信息，並把你導向一個需要註冊並付費的專門網站。一些銀行也會在列其收回的房地產拍賣，但相關信息仍是很不充分。

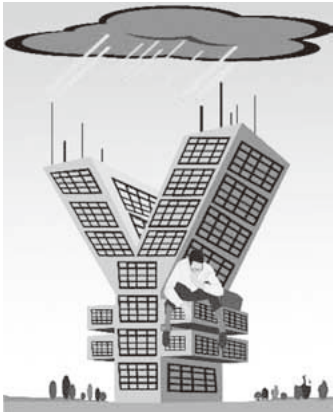
●你看准一處房產後可以求助於當地地產經紀。這能構建起你與該項網上公佈房產、瞭解情況、房屋估價、建築面積及俯視圖等。最重要的是，他們會披露賣家為這處房子交付了少錢，和當前市價比起來，它有可能多也有可能少。一般來講，最理想的是那處房產人已經長時間擁有該房產，並建立起一定資產淨值的交易。

●瞭解賣家的心理。要想達成稱心如意的交易，就要清楚原房主心裏是怎麼盤算的。如果每月的持有成本很高，那麼快速成交交易無疑對你是有好處的。而如果銀行希望將價值已嚴重縮水的止贖房產所造成的損失降至最低，那麼一旦你同意支付與市價相近的價格，就有可能簽訂條件非常優厚的貸款協議。

●找一個經驗豐富的代理人。

雖然盡可能自己搜集信息，並和原房主直接交易不失為明智之舉，但有的銀行拒絕與買家直接打交道。如果這種情況發生在你相中的房產上，那麼你不妨去找一個對低價的房產以及法拍房很瞭解的中介人。你可以請這位代理為你解釋以下交易細節：和開價比起來，人們的報價通常是多或少？買家或銀行要花多少長時間來接受人們的報價？代理能談下來多少折扣？不要只關注他給出的答案，還要注意他流露出來的情緒色彩。購買法拍房往往既麻煩又費時，你一定不會想要一個缺乏交際手、心理毅力不足的人來充當自己的全權代理人。

作者：June Fletcher
源自：華商街日報



中國 70 個大中城市 7 月份房屋銷售價格同比上漲 7 %

【新華社北京電】據中國國家發展改革委、國家統計局調查顯示，7 月份中國 70 個大中城市房屋銷售價格同比上漲 7.0%，漲幅比 6 月低 1.2 個百分點。

調查結果表明，7 月份新建住房銷售價格同比上漲 7.9%，漲幅比 6 月低 1.3 個百分點。分類來看，經濟適用住房銷售價格同比上漲 2.7%，環比上漲 0.1%。普通商品住房和高檔商品住房銷售價格同比分別上漲 8.3% 和 9.7%，環比分別上漲 0.2% 和下降 0.2%。分地區看，新建住

房銷售價格同比漲幅較大的城市主要包含：海口 14.3%、烏魯木齊 13.9%、太原 12.4%、三亞 12.2% 和廣州 12.0%；環比漲幅較大的城市主要包含：濟南 4.0%、哈爾濱 2.7%、長春 2.6%、西寧 1.3% 和昆明 1.2% 等。

7 月份，新建非住宅銷售價格同比上漲 4.9%，漲幅比 6 月低 0.7 個百分點。分類來看，辦公樓銷售價格同比上漲 6.7%，環比上漲 0.1%。

牛市已乘黃鶴去 此地空余爛尾樓

丹尼斯·弗盧格(Dennis Pflueger)和他的妻子贏得了一棟寬敞的新居免費租住一年的機會。這棟房子位於沃爾瑪(Wal-Mart Stores Inc.)總部附近的一處高檔住宅區，作為獎勵的一部分，他們還可以選擇花 45.2 萬美元買下這棟有四間臥室的屋舍。

自稱「大老粗」的弗盧格是個電話線安裝工人，目前待業。住在這裏的弗盧格夫婦有點孤單，因為僅僅還有另外一戶人家居住在 Foxboro Court 28 棟全新或者尚未完工的房子裏面。街道新穎，標著「高雅住宅」的牌子矗立在一塊長滿雜草的空地上，整個街區就像一座鬼城般寂靜無聲。

自從房地產市場陷入困境之後，美國各地許多新規劃的居住區都人煙稀少，掛著「待售」牌子的房屋遠比已經出售的要多得多。

在破產的開發商們棄之不顧的項目中，有一部分位於新宅建設的熱點區域，比如加利福尼亞州南部、亞特蘭大、拉斯維加斯和菲尼克斯。房地產調查公司 Zelman & Associates 的數據顯示，今年 7 月，美國全國待售或待租的空置房比率為 4.8%，創下至少 33 年以來的最高點。

這些居住區裏的生活呈現出一片有如浩劫過後的蕭索景象：孩子們在設施齊備卻空空蕩蕩的遊樂場裏玩耍；住戶們在一排排光鮮亮麗、卻從未有人居住過的房子前；聲音回蕩在空曠的屋頂上，一眼

望去，到處都是堆積著建築垃圾的「爛尾房」和空曠的住宅地。

羅伯特·沃爾頓施皮爾(Robert Waltons)和妻子及兩個女兒居住在密歇根州奧本(Auburn Hills)一處尚未竣工的小區裏。站在自家的房前，沃爾頓施皮爾可以望見 30 多處被雜草覆蓋的住宅地。此處的開發商已停工兩年有餘。

在惠登公司擔任會計經理的沃爾頓施皮爾說，「我在院子裏幹活的時候總想說一句，『嗨，鄰居們，來杯酒嗎？』可惜這場面不會出現。」

社區中心的大池子幹了，噴泉也停了。他的孩子們在這裏沒有玩伴，所以沃爾頓施皮爾要帶他們去附近的公園接觸「外面」的世界。他四歲的孩子「會在公園裏走到陌生女孩的面前，對她們說，『嗨，你願意做我的朋友嗎？』沃爾頓施皮爾說，「這一個舉動很可愛；二、這讓人感到悲涼。」

美國住宅建築業協會(National Association of Home Builders)預計，在過去的一年，約有 15% 到 20% 的住宅開發商破產、歇業或者轉行。

而住進這些小區的業主們也遇到了各種各樣未曾料想到的問題，比如房屋偷盜馬桶、生活用具和銅線的小毛偷——還有滿眼的慘淡景象。擔任行政助理的克萊斯頓·安德森(Krista Anderson)住在菲尼克斯郊外的一個居住區，那裏的開發

商去年秋天突然停工，遺留下來的不單是未竣工的房屋，還有「正在變黃，看上去快不行的」腳手架、成堆的水泥和建築材料。

許多居民不知道該由誰來負責修繕廢棄、維修路障，空地上亂扔的垃圾又該由誰負責清理。

有些居民和住在十幾戶開外的鄰居建立起了相當緊密的關係，也有些人樂於享受這郊外一處「爛尾」居住區。她說，「我有藝術和書籍做伴，不需要走出門去，不過並不是每個人都喜歡呆在社區。」她和丈夫住在一起，她的丈夫是位已經退休的醫生。

她所在的居住區名為 Woodbridge Crossing，地處距離亞特蘭大市中心 15 英里的斯邁納(Smyrna)。這裏本應建起數百幢花園洋房，而如今，在地的每條街上共約 30 套房子中，絕大多數從未有人居住過。而且這裏這該居住區還有一條居民街道。鋪好的路面圍繞著大片的空地。她說，在晚上，Woodbridge Crossing 感覺有點像鬼屋。

房地產專業人士估計說，在過度開發的阿肯色州西北，地產價格自 2007 年以來一直在穩步下滑。本世紀初這一地區的人口迅速增長，每個月都有超過 1,000 人遷入。本頓維爾(Bentonville)的羅傑斯(Rogers)和一些鄰近社區，他們是

來為沃爾瑪或是其 1,250 家當地供應商工作的。開發商開始以瘋狂的速度建造房屋，從前綿延的農田變成了擁有「石頭牧場」(Stone Meadow)或者「青峯鎮山」(Kensington Hills)這樣名字的新湖小區。

此外，美國住房市場一落千丈，開發商們很快開始拖欠貸款，並宣佈破產。5 月份，聯邦監管機構查封了阿肯色西北部的放貸機構 ANB Financial，這家公司擁有大量抵押以收回的建築業貸款。

眼下，這一地區許多新建的居住區——房子租不出去，賣出去的就更少了——成為了對房地產市場走勢最嚴厲的標誌。位於本頓維爾以西 5 英里的地方是個名為「托斯卡納」(Tuscany)的居住區，那裏本打算建成一個具有傳統意大利鄉村風格的豪華住宅。開發商修建了一堵人工堆砌的巨大石牆，將幾百英畝僅有牧場的田地圍繞其間。迄今為止，僅有五棟房子完工，其中兩棟找到了買家。

卡羅爾·特里斯(Carol Trees) 6 個月前花 57 萬美元購買了這棟樓價 4,800 平方英尺的房子，她承認這三個女人能夠在面積超過幾個足球場的牧場上玩耍。職業是護理醫生在特里斯說，「我們現在喜歡住在這兒，我們經常坐在後門廊上，幻想自己擁有這裏的整片土地。」

作者：Alex Roth
源自：華商街日報



北極星貸款 譽滿加州，猷他州，內華達州 新世紀地產

資源雄厚，方式靈活，專業服務，親切周到，誠實可靠

貸款 加州、內華達、猶他州大小額房屋貸款。保證最低收費，最好利率。不查收入，不查頭款，一樣好利率。不成功不收費。

地產 南加州房價大跌，機遇谷底，是進場的好時機，妥善判斷，抓住機遇，無論自住或投資，我們都能夠幫您實現夢想。

傳淑琴
1-888-290-8973
909-987-1598

最好的貸款自在人心，我們的信譽建立在客戶滿意的基礎上

2330 Baseline Rd. Ste 202, Rancho Cucamonga, CA 91701 www.nstarlending.com shu.northstar@charter.com

西來大學將舉辦房專研討會

【本報訊】您的房屋正被沒收或拍賣？您的房屋正被銀行接收嗎？或者是您的房屋實際上處於高度危險中嗎？目前有 22,000 位亞太裔居民正面臨房屋被沒收的危險，另外有 5,500 位亞太裔的小型企業的業主正面臨破產危機。為此，西來大學將於 8 月 27 日下午在該校舉辦專題講座，亞太裔聯盟的專業顧問將講解避免及減輕房屋被沒收的弊端、短期和長期的危機處理辦法、以及有關房產沒收的相關事宜。

亞太裔聯盟是一個社區發展機構，每年為洛杉磯地區超過 33,000 名低收入居民提供服務。透過創造性的經濟途徑解決亞太裔和其他族裔社區的就業、教育、居住和商業發展方面的難題。

據介紹，Namo Sokhom 先生於利蘇達州的 Saint Olaf 大學取得學士學位，並於亞利桑那州的國際商業管理研究所取

得國際銀行與金融碩士學位。並自 1999 年起，進入亞太企業聯合會。他曾成功推行一些微型企業及個人會計設計計畫。五年的會計師主任一職，在 1995 年時，他會回到東埔萊皇室政府修改該國經濟為以市場為導向的計畫。他以經濟學的身分在金邊與國際貨幣基金組織一起工作，並協助執行處理一億兩千萬美元的貸款給柬埔寨中央銀行進行結構調整與設備增設。

此次專題研討會由亞太裔聯盟及西來大學少數族裔及小型企業研究中心與西來大學工商管理系聯合主辦。研討會免費開放，歡迎大家踴躍參加。西來大學地址：1409 N. Walnut Grove Avenue, Rosemead, CA 91770。如需任何相關資訊或有任何問題，請電：(626)-571-8811 轉 125 分機。

Zillow.com 調查認為美國房價回升

【本報綜合報導】總部位於西雅圖的網站 Zillow.com 對美國各地的房價進行跟蹤，而且每季度還會就房主對住房市場狀況的信心進行一次調查。

Zillow 7 月 13 日公佈的第二季度調查結果顯示，1,361 名接受調查的房主中有 62% 認為過去一年中自己的房屋升值了。

不過根據 Zillow 的數據，樂觀情緒較此之高與事實並不相符。該公司數據顯示，美國 77% 的房主在過去一年中虧損，只有 19% 的房屋升值。

調查還發現，房主們計劃在未來六個月內投資改善自己的住房。約 56% 的受訪者表示，他們將花錢對房子進行翻修。其中 17% 的人表示將花錢進行大修，49% 的人將進行小修。

對於政府救助那些無法贖回抵押物的房主的做法，48% 的人表示反對，儘管有 98% 的人說他們當地的市場已經出現了一波長久回穩的情況，而且 80% 的人預測未來六個月內止贖權的發展速度將保持穩定。

廣州 掛牌出讓 24 萬平方米住宅用地

【新華社信息廣州電】為完成供地計劃，廣州市日前掛牌出讓 3 宗近 24 萬平方米的住宅用地。

根據廣州市國土房管局發出的掛牌出讓公告，廣州市將於 9 月 18 日掛牌出讓 3 塊住宅用地，總面積約 24 萬平方米，可供應約 1860 套套型建築面積 90 平方米的住宅。其中，花都區風神大道馬溪村 1 號和 2 號地塊是今年最大的兩塊住宅用地，用地面積分別達到約 15 萬平方米和 8 萬平方米。

同時，本次土地出讓還明確

了嚴格的土地出讓金收取時限，明確要求開發商不得以國家外資管理理由延遲繳交成交款或要求推遲繳交成交款的期限。其中海珠區工業大道東業路地塊要求於訂立土地出讓契約之日起 60 日內一次性付清土地出讓款，不能分期付款。

據悉，今年廣州市商品住房用地計劃供應 2.54 萬平方米，規劃建築面積 750 萬 - 1000 萬平方米。對此這一計劃，廣州市上半年房地產成交量約 15%，下半年完成供地計劃壓力較大。

7 月份北京新建住房售價同比上漲 13 %

【新華社信息北京電】根據國家發展改革委、國家統計局調查顯示，7 月份北京地區新建住房銷售價格同比上漲 13.0%，遠高於全國 70 個大中城市新建住房銷售價格同比上漲 7.9% 的平均漲幅。

數據顯示，7 月份，全國 70 個大中城市房屋銷售價格同比

上漲 7.0%，漲幅比 6 月低 1.2 個百分點。其中，新建住房銷售價格同比上漲 7.9%，漲幅比 6 月低 1.3 個百分點。除北京以外，新建住房銷售價格同比漲幅較大的城市還包含：海口 16.7%、烏魯木齊 15.8%、寧波 13.3% 和蚌埠 12.6%。

上海房地產成交量創三年新低

【新華社信息上海電】2008 年 7 月，上海市房地產受宏觀調控政策影響，在上半年回穩理性溫和發展的基礎上，房地產市場繼續調整。住宅成交明顯收縮，達三年來同期最低紀錄，住房價格指數走勢，保持 7 月全市新建住房成交規模 118.7 萬平方米，為 11207 套，較上月減少 30.5 萬平方米，環比成交面積降 20.5%，與去年同期相比降為 56.9%，今

年上半年，成交量持續下降。7 月創三年來同期最低紀錄。今年 1-7 月累計新建住房成交量 1004.4 萬平方米，與去年同期相比減少 493.6 萬平方米，降幅達 32.9%。

7 月是傳統交易淡季，上海二手房市場漲幅明顯回落，下行跡象明顯。二手房指數為 2396 點，漲幅僅為 0.38%，為今年以來漲幅最低點。5 月房價指數辦公室調整為，未來二手房市場總體上下調整可能加大。